



08.10.2020

§ 198

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen viranhaltijan tekemästä parvekkeiden rakentamista koskevasta toimenpidelupapäätöksestä, Mechelininkatu 28a

HEL 2020-007323 T 10 04 03

13-12-20-RAS, 13-1204-20-D

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen arkkitehdin tekemästä parvekkeiden rakentamista koskevasta rakennuslupapäätöksestä 12.5.2020 § 381, lupatunnus 13-1204-20-D.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Rakennusvalvontapalvelujen viranhaltija on 12.5.2020 § 381 tekemälleen päätöksellä myöntänyt hakijalle, As Oy Mechelininkatu 28 A:lle rakennusluvan viidelle asuntoparvekkeelle, jotka sijaitsevat 3.- 6. kerroksessa.

Parvekkeet sijaitsevat 3. -6. kerroksessa ja liittyvät asuntoihin. Kunkin parvekkeen kohdalla yksi ikkuna laajennetaan lasioveksi. Parvekelaatat ovat betonia, kaiteet muodostuvat vaakapinnakaiteesta ja sen taustalle kiinnitettävästä teräsverkosta.

Lupa on evätty ensimmäisen kerroksen toimistotilaan liittyvän parvekkeen osalta. Perusteluna on mainittu, että kerroksissa 3-6 sijaitsevat parvekkeet sopivat rakennuksen erityispiirteisiin ja lisäävät asumisviihtyisyyttä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva parveke liittyy toimistotilaan eikä sen vuoksi ole yhtä perusteltu kuin ylemmät parvekkeet. Ensimmäisen kerroksen parvekkeen sijainti lähellä pihatason ei ole luonteva, vaan se hankaloittaisi pihan käyttöä ja saattaisi aiheuttaa törmäysvaaran.

Oikaisuvaatimus

Ensimmäisen kerroksen toimistotilan osakkeenomistaja on hakenut oikaisua em. lupapäätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu muun ohella seuraavaa:



08.10.2020

As. Oy Mechelininkatu 28 A huoneiston 4 osakkeenomistajana haen oikaisua ym. lupapäätökseen

- 1) Päätös on asunto-osakeyhtiölain vastainen, sillä se ei täytä yhdenvertaisuutta osakkeenomistajien välillä.
- 2) Myös ensimmäisen kerroksen parvekkeelle tulee myöntää lupa, sillä vastaavia ensimmäisen kerroksen parvekkeita löytyy ympäri kaupunkia vastaavalta korkeudelta ilman että ne aiheuttaisivat väitettyä törmäysvaaraa.
- 3) Jos lupa myönnetään yksittäisille parvekkeille, se antaa heille etua vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta.
- 4) Luvan myönnön ehtona tulee olla, että myös ensimmäisen kerroksen huoneistoille palautetaan oikeus asuinkäytön sallimiseksi. Tämä on ollut arkkitehti Helge Lundströmin 1935 alkuperäinen suunnitelma, ja näin on ollut talon alusta alkaen ennen muutosta 70/90-luvun vaihdetta.
- 5) Jos alkuperäisen pääsuunnittelijan luomusta muutetaan (parvekkeet), on sitä myös osin palautettava alkuperäiseen käyttöön (asuinikäyttö 1. kerrokseen). Näin on muissakin naapuritaloissa.

Asunto-osakeyhtiön ja pääsuunnittelijan vastineet

Asunto-osakeyhtiö on lähettänyt vastineensa. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Kuten rakennusvalvonnan lupapäätöksen (13-1204-20-D) perusteluissa on mainittu, ensimmäisen kerroksen toimistotilan parvekkeen sijainti lähellä pihatasoa ei ole luonteva, vaan se hankaloittaisi pihan käyttöä ja saattaisi aiheuttaa törmäysvaaran. Taloyhtiöllä on pihan kunnossapitovelvoite ja alas sijoitettu (parvekkeen korkeus arkkitehdin suunnitelman mukaan 970mm, liite 2) parveke hankaloittaisi puhtaanapitoa/lumitöitä huomattavasti ja näyttäisi muuttavan piha-alueen esteettistä vaikutelmaa. Lisäksi parvekkeen sijoittaminen alakerrokseen ei ole tarkoituksenmukaista, huoneiston käyttötarkoitus on toimisto. Liite 3, nykytilanteesta otettu valokuva.

Osakkeenomistaja on pyytänyt yhtiöltä lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen omistamansa huoneiston osalta. Yhtiökokous ei ole myöntänyt lupaa toimistotilojen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Asiaa on käsitelty 31.10.2018 sekä 8.5.2019 yhtiökokouksissa. Nyt haettava rakennuslupa koskee parvekkeiden rakentamista, eikä liity huoneistojen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Pääsuunnittelija on omassa vastineessa todennut seuraavaa:



08.10.2020

Mechelininkatu 28A:n rakennuslupahakemus viidelle parvekkeelle oli jo vuonna 2018 viittä vaille valmis. Piirustukset oli jätetty Lupapisteessä ja hakemuksesta puuttui ainoastaan muutama asiakirja mm. yhtiökokouksen hankkeen puoltava päätös ja valtakirja arkkitehdille. Jäin odottamaan puuttuvia asiakirjoja. Hämmästyin kun vuoden 2019 lopussa minua pyydettiin lisäämään asunto A4:lle parveke ensimmäisessä kerroksessa. Olin sitä mieltä että se ei sovi, ei esteettisistä eikä käytännön syistä. Koska ajattelin että lupaa tuskin tullaan myöntämään suostuin toimeksiantajan pyyntöön ja lisäsin parvekkeen ko. asuntoon.

En tiedä mistä oikaisuvaatimuksen laatija on saanut kohdan 2:n tilastot parvekkeiden rakentamisesta ensimmäisessä kerroksessa. Ainakaan minulla ei ole tietoa yhdestäkään tapauksesta jossa rakennuslupa olisi myönnetty parvekkeen rakentamiselle vanhan kerrostalomiljöönsä ensimmäisessä kerroksessa. Mielestäni asunto A4:n parvekkeen rakentaminen voisi horjuttaa rauhallisen pihamiljöönsä.

Oikaisuvaatimuksen laatijan vaatimus palauttaa A4 asuinkäyttöön ei mielestäni ole rakennuslupa-asia, pikemmin asemakaava-asia. Viimeaikana on käytäntö ollut ensimmäisten kerrosten asuntojen monipuolisuuden laajentaminen. A4:n asunnon palauttaminen asuinkäyttöön on selvästi ristiriidassa tämän kehityksen kanssa.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on pääsääntöisesti katsottu, että asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaista valitusoikeutta, eikä siten oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta asunto-osakeyhtiötä koskevasta rakennus- tai toimenpideluvasta. Ottaen kuitenkin huomioon rakennusluvan sisällön, asian laadun sekä sen, että oikaisuvaatimuksen tekijä omistaa nyt käsiteltävänä olevan tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet, ympäristö- ja lupajaosto katsoo että päätös vaikuttaa sillä tavalla oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, että se päättää tutkia oikaisuvaatimuksen.



08.10.2020

Alueella on voimassa asemakaava 6884, vahv. 1974. Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsiin myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskielto kartassa nro 12561 esitetyillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen käyttöturvallisuudesta 19 §:n mukaan rakennuksesta ulkonevan rakennusosan, laitteen tai varusteen kuten parvekkeen, erkkerin, katoksen, opasteen, valaisinlaitteen ja markiisin alareunan vapaa korkeus maasta tai ajo- ja kulkuväylän pinnasta on oltava vähintään 2,2 metriä, jollei kohta ole suojattu törmäysvaaran estämiseksi.

Pääsuunnittelijan vastineen liitteen 2 julkisivupiirustuksen mukaan ensimmäisen kerroksen parvekkeen alareunan vapaa korkeus maasta on 979 mm. Asetuksen määrittelemä vapaa korkeus ei täyty, eikä kohtaa ole suojattu törmäysvaaran estämiseksi. Rakennuslupaa ei siten ole tullut myöntää ensimmäisen kerroksen parvekkeen osalta.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksessa esitettyyn vaatimukseen siitä, että ensimmäisen kerroksen huoneistoille tulee myöntää lupa tilan myöntämiseksi asunnoksi, jaosto toteaa ettei sillä ole toimivaltaa käsitellä asiaa, jota rakennuspaikan omistaja, eli asunto-osakeyhtiö ei ole hakenut. Selvyyden vuoksi jaosto toteaa, että alue on asetettu rakennuskieltoon nimenomaan 1. kerroksen liike- ja toimitilojen asuinkäyttöön muuttamisen osalta, eikä siten 1. kerroksen toimitilojen muuttaminen asuinkäyttöön ko. alueella ole tällä hetkellä mahdollista.

Edellä esitetyn perusteella oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden nojalla annettua päätöstä tulisi muuttaa. Oikaisuvaatimus hylätään.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 6984
- 2 Kantakartta
- 3 Oikaisuvaatimus Mechelininkatu 28
- 4 Oikaisuvaatimus Mechelininkatu 28 korjaus
- 5 Asunto-osakeyhtiön ja pääsuunnittelijan vastineet
- 6 Rakennuslupapäätös 13-1204-20-D



08.10.2020

7	Asemapiirros
8	Julkisivu länteen
9	Pohja, leikkaus, julkisivu
10	Hankkeen selvitys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatija	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10 Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka- mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaati- mukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

1	Asemakaava 6984
2	Kantakartta
3	Oikaisuvaatimus Mechelininkatu 28
4	Oikaisuvaatimus Mechelininkatu 28 korjaus
5	Asunto-osakeyhtiön ja pääsuunnittelijan vastineet
6	Rakennuslupapäätös 13-1204-20-D
7	Asemapiirros
8	Julkisivu länteen
9	Pohja, leikkaus, julkisivu



10 Hankkeen selvitys

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purka-
mis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaati-
mukseen